"बिजनेस पोस्ट के अन्तर्गत डाक शुल्क के नगद भुगतान (बिना डाक टिकट) के प्रेषण हेतु अनुमत. क्रमांक जी.2-22-छत्तीसगढ़ गजट / 38 सि. से. भिलाई. दिनांक 30-05-2001."

पंजीयन क्रमांक "छत्तीसगढ़/दुर्ग/09/2013-2015."

छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण)

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 482] रायपुर, गुरुवार, दिनांक 9 नवम्बर 2017 —— कार्तिक 18, शक 1939

आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय, महानदी भवन, नया रायपुर

नया रायपुर, दिनांक 9 नवम्बर 2017

अधिसूचना

क्रमांक एफ 7–13/2017/32. — भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 84 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद्द्वारा, छत्तीसगढ़ भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) नियम, 2017 में निम्नलिखित संशोधन करती है, अर्थात् :–

संशोधन

उक्त नियमों में,–

1. नियम 2 में, उप–नियम (1) में,–

(क) खण्ड (ग) के पश्चात्, निम्नलिखित अन्तःस्थापित किया जाये, अर्थात्:–

"(गग) "आबंटितियों का संगम" से अभिप्रेत है किसी भू–संपदा परियोजना के आबंटितियों का समूह, जिसे किसी भी नाम से जाना जाता हो, जो तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन पंजीकृत हो और जो अपने सदस्यों के हेतुक की पूर्ति करने के लिए किसी समूह के रूप में कार्यरत हो तथा इसमें आबंटितियों के प्राधिकृत प्रतिनिधि सम्मिलित होंगे;"

(दो) खण्ड (छ) का लोप किया जाये।

2. नियम 4 के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थात्:–

"4. चल रही परियोजनाओं का संप्रवर्तकों द्वारा अतिरिक्त प्रकटीकरण–

(1) धारा 3 की उप–धारा (1) के प्रारंभ की अधिसूचना की तारीख से, चल रही परियोजनाओं के संप्रवर्तक, जिनको पूर्णता प्रमाणपत्र प्राप्त नहीं हुआ है, उक्त उप–धारा में विनिर्दिष्ट समय के भीतर, प्राधिकरण को एक आवेदन करेगा, जैसा कि नियम 3 में उपबंधित है।

(2) संप्रवर्तक, नियम 3 में उपबंधित प्रकटीकरणों के अतिरिक्त, निम्नलिखित जानकारी का भी प्रकटीकरण करेगा, अर्थात् :–

(क) मूल स्वीकृत नक्शा, ले–आउट प्लान और विनिर्देशन और बाद में किये गये संशोधन, यदि कोई हो, इसमें विद्यमान स्वीकृत नक्शे, ले–आउट प्लान और विनिर्देशन सम्मिलित है;

(ख) आबंटितियों से संग्रह की गई धन की कुल राशि और संप्रवर्तक के पास रखे हुए बकाया धन की कुल राशि सहित परियोजनाओं के विकास के लिए उपयोग किये गये धन की कुल राशि;

(ग) परियोजना की प्रास्थिति (आज दिनांक तक किये गये विकास की सीमा और लंबित विकास की सीमा) जिसमें विक्रय के समय परियोजना को पूर्ण करने हेतु आबंटिती को प्रकट की गई मूल समयावधि जिसमें विलंब एवं ऐसी समयावधि जिसके दौरान वह लंबित परियोजना को पूरा करने का वचन देता है, सम्मिलित है, जो पहले ही पूर्ण किये गये विकास की सीमा के अनुरूप होंगे और इस सूचना को किसी अभियन्ता, वास्तुकार और व्यवसाय में लगे हुए किसी सनदी लेखापाल द्वारा प्रमाणित किया जायेगा।

(3) संप्रवर्तक, कारपेट एरिया पर आधारित अपार्टमेंट का आकार बताएगा, भले ही उस सुपर एरिया, सुपर बिल्टअप एरिया, निर्मित क्षेत्रफल इत्यादि जैसे किसी अन्य आधार पर पहले बेचा गया हो, जो संप्रवर्तक और आबंटिती के मध्य हुए करार की विधिमान्यता को उस सीमा तक प्रभावित नहीं करेगा।

(4) भूखंड पर हुए विकास के मामले में, संप्रवर्तक ले–आउट प्लान के अनुसार आबंटितियों को बेचे गए भूखण्ड क्षेत्रफल को बतायेगा।

(5) परियोजना, जो चल रही है और जिनको पूर्णता प्रमाणपत्र प्राप्त नहीं हुआ है, के लिए इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख पर संप्रवर्तक, प्राधिकरण से परियोजनाओं के पंजीकरण के लिए आवेदन के तीन महीनों की कालावधि के भीतर, पृथक बैंक खाते में आबंटितियों से पहले ही प्राप्त की जा चुकी सत्तर प्रतिशत धनराशि जमा करेगा, जिसका उपयोग धारा 4 की उप–धारा (2) के खण्ड (ठ) के उप–खण्ड (घ) के अधीन यथा अपेक्षित परियोजनाओं के निर्माण और परियोजना की भूमि लागत के लिए नहीं किया गया है, इसका उपयोग इसमें विनिर्दिष्ट प्रयोजनों के लिए किया जायेगा।''

3. नियम 5 का लोप किया जाये।

4. नियम 10 में, उप–नियम (1) में, खण्ड (ङ) का लोप किया जाये।

5. नियम 16 में, उप–नियम (3) में, खण्ड (क) में, उप–खण्ड (छः) का लोप किया जाये।

6. नियम 17 के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थात् :–

''17. संप्रवर्तक और आबंटितियों द्वारा देय ब्याज की दर– यथास्थिति, संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को या आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगीः

परन्तु यह कि यदि भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की मार्जिनल लागत उपयोग में नहीं है, तो इसे ऐसे बेंचमार्क ऋणदाता दरों से प्रतिस्थापित किया जायेगा, जिस पर भारतीय स्टेट बैंक, आम जनता को ऋण देने हेतु समय समय पर निर्धारित कर सकेगा।''

7. नियम 20 के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थात्:–

''20. भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को देय वेतन एवं भत्ते तथा सेवा के अन्य निर्बंधन तथा शर्तें.–

(1) अध्यक्ष को देय वेतन एवं भत्ते अन्य अनुलाभ, सेवा के अन्य निर्बंधन एवं शर्तें तथा सेवानिवृत्ति से उद्‌भूत समान अनुलाभ छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय के माननीय न्यायाधीश के समतुल्य होंगे।

(2) पूर्णकालिक सदस्यों के वेतन एवं भत्ते तथा अन्य अनुलाभ, छत्तीसगढ़ राज्य शासन के प्रमुख सचिव के समतुल्य होंगेः

परन्तु यदि अध्यक्ष या पूर्णकालिक सदस्य अपनी नियुक्ति के समय भारत सरकार या राज्य सरकार के अधीन उसके द्वारा की गई किसी पूर्व सेवा के संबंध में कोई पेंशन, अक्षमता या क्षति पेंशन से भिन्न, प्राप्त कर रहा है तो यथास्थिति, अध्यक्ष या पूर्णकालिक सदस्य के रूप में सेवा के संबंध में उसके वेतन में से उस पेंशन की रकम को, जिसके अंतर्गत पेंशन का ऐसा भाग जिसे संराशिकृत किया गया था और सेवानिवृत्ति उपदान के समतुल्य पेंशन को छोड़कर अन्य प्रकार के सेवानिवृत्ति लाभों के समतुल्य पेंशन भी है, रकम को कम कर दिया जाएगा।

(3) अंशकालिक सदस्यों को, प्राधिकरण की बैठक में उपस्थित होने हेतु प्रतिदिन के लिए बैठक फीस का भुगतान किया जाएगा जैसा कि राज्य शासन द्वारा समय–समय पर अवधारित किया जाये तथा उन्हें आवास एवं वाहन भत्ता के संबंध में किसी भत्ते की पात्रता नहीं होगी।"

8. नियम 29 के स्थान पर, निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थात्:–

"29. अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष तथा सदस्यों को देय वेतन तथा भत्ते एवं सेवा के अन्य निर्बंधन तथा शर्तें.–

(1) अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को देय वेतन तथा भत्ते निम्नलिखित होंगे, अर्थात् :–

(क) अध्यक्ष को छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय के माननीय न्यायाधीश के समतुल्य वेतन भत्ते एवं सेवानिवृत्ति अनुलाभ देय होंगे;

(ख) अपीलीय अधिकरण के सदस्य के रुप में उनकी नियुक्ति के पूर्व, पूर्णकालिक सदस्य को ऐसे व्यक्ति द्वारा धारित पद के अंतिम आहरित वेतन के समकक्ष मासिक वेतन देय होंगे;

(ग) पूर्णकालिक सदस्य, जो शासकीय सेवक नहीं है, को राज्य सरकार के प्रमुख सचिव के समतुल्य मासिक वेतन देय होंगे:

परन्तु यदि अध्यक्ष या पूर्णकालिक सदस्य अपनी नियुक्ति के समय भारत सरकार या राज्य सरकार के अधीन उसके द्वारा की गई किसी पूर्व सेवा के संबंध में कोई पेंशन प्राप्त कर रहा है, तो अध्यक्ष या पूर्णकालिक सदस्य के रूप में सेवा के संबंध में उसके वेतन में से उस पेंशन की रकम को, जिसके अंतर्गत पेंशन का ऐसा भाग जिसे संराशिकृत किया गया था और सेवानिवृत्ति उपदान के समतुल्य पेंशन को छोड़कर अन्य प्रकार के सेवानिवृत्ति लाभों के समतुल्य पेंशन भी है, रकम को कम कर दिया जाएगा।

(2) अंशकालिक सदस्यों को प्राधिकरण की बैठक में उपस्थित होने हेतु प्रतिदिन के लिए बैठक फीस का भुगतान किया जाएगा जैसा कि राज्य शासन द्वारा समय–समय पर अवधारित किया जाये तथा उन्हें आवास एवं वाहन भत्ते की पात्रता नहीं होगी।

(3) अधिकरण के अध्यक्ष तथा प्रत्येक सदस्य को सेवा के प्रत्येक वर्ष के लिए तीस दिनों के अर्जित अवकाश की पात्रता होगी।

(4) अध्यक्ष तथा पूर्णकालिक सदस्य के अन्य भत्ते तथा सेवा की शर्तें, राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी अधिसूचना के अनुसार होगी।"

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
रेजीना टोप्पो, अपर सचिव.

नया रायपुर, दिनांक 9 नवम्बर 2017

क्रमांक एफ 7–13/2017/32. – भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में इस विभाग की समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 09–11–2017 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्द्वारा प्रकाशित किया जाता है।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
रेजीना टोप्पो, अपर सचिव.

Naya Raipur, the 9th November 2017

NOTIFICATION

No. F 7-13/2017/32. — In exercise of the powers conferred by Section 84 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016), the State Government, hereby, makes the following amendment in the Chhattisgarh Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017, namely :-

AMENDMENT

In the said rule,-

1. In Rule 2, in sub-rule (1),-

(a) after clause (c), the following shall be inserted, namely:-

"(cc)" Association of Allottees" means a collective of allottees of a real estate project, by whatsoever name called, registered under any law for the time being in force, acting as a group to serve the cause of its members, and shall include the authorised representatives of the allottees;"

(b) clause (g) shall be omitted.

2. For Rule 4, the following shall be substituted, namely :-

"4. Additional disclosure by promoters of ongoing projects –

(1) From the date of the notification for commencement of sub-section (1) of Section 3, the promoter of an ongoing project, which has not received completion certificate shall, within the time specified in the said sub-section, make an application to the Authority as provided under rule 3.

(2) The promoter in addition to disclosures provided in rule 3 shall also disclose the following information, namely :-

(a) he original sanctioned plan, layout plan and specifications and the subsequent modifications carried out, if any, including the existing sanctioned plan, layout plan and specifications;

(b) the total amount of money collected from the allottees and the total amount of money used for development of the project including the total amount of balance money lying with the promoter;

(c) status of the project (extent of development carried out till date and the extent of development pending) including the original time period disclosed to the allottee for completion of the project at the time of sale, the delay and the time period within which he undertakes to complete the pending project, which shall be commensurate with the extent of development already completed. This information shall be certified by an engineer, an architect and a chartered accountant in practice.

(3) The promoter shall disclose the size of the apartment based on carpet area even if earlier sold on any other basis such as super area, super built up area, built up area, etc., which shall not affect the validity of the agreement entered into between the promoter and the allottee to that extent.

(4) In case of plotted development, the promoter shall disclose the area of the plot being sold to the allottees as per the layout plan.

(5) For projects that are ongoing and have not received completion certificate, on the date of commencement of the Act, the promoter shall, within a period of three months of the application for registration of the project with the Authority, deposit in the separate bank account, seventy percent of the amounts already realized from the allottees, which have not been utilized for construction of the project or the land cost for the project as required under sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of Section 4, which shall be used for the purposes specified therein

3. Rule 5 shall be omitted.

4. In Rule 10, in sub-rule (1), clause (e) shall be omitted.

5. In Rule 16, in sub-rule (3), in clause (a), sub-clause (vi) shall be omitted.

6. For Rule 17, the following shall be substituted, namely :-

"17. Rate of interest payable by the promoter and the allottee -The rate of interest payable by the promoter to the allottee or by the allottee to the promoter, as the case may be, shall be the State Bank of India highest Marginal Cost of Lending Rate plus two percent:

Provided that in case the State Bank of India Marginal Cost of Lending Rate is not in use it would be replaced by such benchmark lending rates, the State Bank of India may fix from time to time, for lending to the general public."

7. For Rule 20, the following shall be substituted, namely :-

"20. Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of Chairperson and Members of the Real Estate Regulatory Authority.-

(1) The salary and allowances payable to, and other perquisites and all retiral benefits and terms and conditions of service of the Chairperson shall be the same as that of a Judge of the Hon'ble High Court of Chhattisgarh.

(2) The salary and allowances and other perquisites of the full time member shall be equivalent to the Principal Secretary of the State Government of Chhattisgarh:

Provided that if the Chairperson or full time Member, at the time of his appointment is in receipt of any pension, other than a disability or wound pension, in respect of any previous service rendered by him under the Government of India, or under the State Government, his salary in respect of the service as the Chairperson or the Member as the case may be, shall be reduced by the amount of pension including any portion of pension which was commuted and any other pension equivalent to other forms of retirement benefits excluding pension equivalent of retirement gratuity.

(3) A part time Member, shall be paid a sitting fee, for each day he attends the meetings of the Authority, as may be determined by the State Government, from time to time and they shall not be entitled to any allowance relating to house and vehicle."

8. For Rule 29, the following shall be substituted, namely :-

"29. Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of Chairperson and Members of the Appellate Tribunal.-

(1) Salary and allowances payable to the Chairperson and Members of the Appellate Tribunal shall be the following, namely:-

(a) The Chairperson shall be paid a monthly salary equivalent to that of a Judge of the Hon'ble High Court of Chhattisgarh;

(b) The full time Member shall be paid a monthly salary equivalent to the last drawn salary of the post held by such a person, prior to his appointment as a Member of the Appellate Tribunal;

(c) A full time Member, who is not a Government servant shall be paid a monthly salary equivalent to that of a Principal Secretary to the State Government:

Provided that if the Chairperson or full time Member, at the time of his appointment is in receipt of any pension, in respect of previous service rendered by him under the Government of India, or under any State Government, his salary in respect of the service as the Chairperson or the Member, as the case may be, shall be reduced from the amount of pension including any portion of pension which was commuted and any other pension equivalent to other forms of retirement benefits excluding pension equivalent of retirement gratuity.

(2) A part time Member, shall be paid a sitting fee for each day he attends the meetings of the Authority as may be determined by the State Government, from time to time and they shall not be entitled for house and vehicle allowances.

(3) The Chairperson and every Member of the Tribunal shall be entitled for thirty days of earned leave for every year of service.

(4) The other allowances and conditions of service of the Chairperson and the full time Member shall be as per notifications issued by the State Government, from time to time."

By order and in the name of the Governor of Chhattisgarh,
REGINA TOPPO, Additional Secretary.

संचालक, मुद्रण तथा लेखन सामग्री, छत्तीसगढ़ द्वारा शासकीय मुद्रणालय, रायपुर से मुद्रित तथा प्रकाशित – 2017.